

## MERKNADSBEHANDLING MED KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTARER

### NVE

«NVE har ingen vesentlige merknader til endringsforslaget». Gitt standardformulering.

*Kommunedirektørens kommentar: Tas til orientering.*

### John Tørklep, Morten Trøklep, Anne Kittelsen og Sølvi Hansen (GBNR 135/57)

Viser til forslag til endring av § 4.1 pkt. d) – og anslår kommunedirektørens tolkning slik:

Pkt A.

Man kan ha maksimum 40m<sup>2</sup> terrasse , dette uavhengig av om den genererer målbart areal eller ikke. Terrassen skal kun regnes med i grad av utnyttelse dersom den genererer BYA. Betydningen er derfor omtrentlig lik det som er strøket ut. Terrasser genererer kun areal/BYA hvis den er over 0,5 meter over planert terreng. I praksis vil derfor terrasser som i gjeldende reguleringsbestemmelse ikke genererer BYA, heller ikke generere BYA med den foreslåtte endringen. Bakgrunnen for at kommunedirektøren kan stryke over setningen med tallstørrelsen «>5 meter» må være følgende: Det er satt i TEK 10/17 og i «Grad av utnyttning», som er en veiledning for beregnings- og måleregler, (fastsatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet)gitte måleregler for hva som inngår i BYA/BRA/ høyder....osv. Det er her det fremkommer at terrasser som er mer enn 0,5 meter over planert terreng skal beregnes inn i utnyttelsen.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Bestemmelsen er kun en presisering slik som dere antyder. Terrasseareal uten takoverbygg kan ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Dette er maksimal størrelse en terrasse uten takoverbygg kan ha. Dersom terrassen ligger slik i terrenget at den kommer inn under måleregler for BYA i «Veileder om grad av utnyttning», vil den måleverdige delen av 40 m<sup>2</sup> inngå i summen av bygningsmasse som er tillatt (maksimalt 200 m<sup>2</sup> dersom % vis BYA åpner for dette).*

Pkt. B

Dersom pkt. A er en feil fortolkning av kommunedirektørens foreslåtte innspill kan den forstås dithen at endringer medfører at alle terrasser, også de under 5 meter (*kommunedirektøren antar at merkningen egentlig henspeiler til 0,5 m*) over planert terreng , vil generere BYA. Konsekvensen av dette anses som svært uheldig av mange grunner: (...)

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Kommunedirektøren har ikke til intensjon å beregne BYA for terrasser (eller deler av terrasser) som anlegges «på terreng» (som ligger lavere enn 0,5 m over terreng). Derfor kommenteres ikke pkt. B videre.*

### Anders Unum (GBNR 130/156 og 135/55)

Viser til et sett med planbestemmelser datert 18.2.2021 og påpeker at utsendt planmateriale ikke stemmer overens med bestemmelser datert 18.2.2021. Dette vil få store konsekvenser for en hyttebestilling han har gjort basert på bestemmelser datert 18.2.2021.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Versjonen av bestemmelser det vises til, datert 18.2.2021, ble omarbeidet før høring av plandokumentene. Det er uheldig og til dels risikabelt å basere seg på bestemmelser som ikke er behandlet politisk. Selv etter offentlig ettersyn kan det gjøres endringer på bestemmelser som vil endre rammebetingelser vesentlig.*

*Juridisk bindende planbestemmelser for Musdalsæter Høgsvea er datert 27.5.2021. Det er disse nå som foreslås endret. Punktet som Unum peker på, er ikke gjenstand for revisjon.*

## **Marius Dahlen Berge og Ina Dahlen Berge (GBNR 131/62)**

NB! Det er mottatt to innspill, som er nesten identiske. Kommunedirektøren svarer ut det som er sist innsendt.

1. Mener endringene er så vesentlige at det ikke åpner for forenklet prosess etter pbl regelverk. Påpeker manglende forutsigbarhet for de som kjøper tomter, da planen endres kort tid etter første planvedtak.
2. Fremfører at bestemmelsen er uklar og at det kan virke som at kommunen ønsker at hele terrassearealet skal inngå i BYA, også det som i veilederen ikke er regningsverdig.
3. Fremfører at begrensning om å oppføre annekst i kun en etasje, er meget inngripende føring som ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess. Legger til grunn at garasjer må kunne ha rom for beboelse, og at annekst bør kunne huse beboelse i to etasjer. Det fremføres at det estetisk vil være bedre om byggene fikk samme arkitektoniske uttrykk som hovedhytten.
4. Etterspør om siste setning i « ... Det er ikke tillatt å planere større areal enn det som er nødvendig for å gjennomføre omsøkte tiltak. Inngrep for fremtidige bygninger tillates ikke.» kun relaterer seg til et tidsaspekt.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Ad 1)*

*Etter lovendringen i 2017 er adgangen til å gjøre endringer i reguleringsplan uten full planbehandling blitt økt i betydelig grad. Denne endringen må ses i sammenheng med regjeringens ønske om å effektivisere planprosessen. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» ble erstattet av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Kommunedirektøren kan ikke se at forslag til endringer kommer i strid med denne tolkningen som er direkte sitat fra planveileder. De fleste forslag til korrigeringer er basert på erfaringer i øvrige planer, der det er for «vage» bestemmelser. Dette betyr at det ville vært kommentert i byggesakene dersom det kom inn byggesaker som gikk på tvers av kommunens praksis i byggesaker. For å slippe slike diskusjoner tar kommunedirektøren gjerne med slike endringer når utbygger selv ønsker å endre planene sine. Regionale myndigheter støtter også kommunedirektørens tolkning av at endringene kan gjennomføres etter forenklet prosess.*

*Merknaden tas kun til orientering.*

*Ad 2)*

*Bestemmelsen er kun en presisering. Terrasseareal uten takoverbygg kan ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Dette er maksimal størrelse en terrasse uten takoverbygg kan ha. Dersom terrassen ligger slik i terrenget at den kommer inn under måleregler for BYA i «Veileder om grad av utnytting», vil den måleverdige delen av 40 m<sup>2</sup> inngå i summen av bygningsmasse som er tillatt (maksimalt 200 m<sup>2</sup> dersom % vis BYA åpner for dette).*

*Merknaden tas kun til orientering.*

*Ad 3) Kommunen har ikke praksis med å tillate rom for beboelse i garasjehemser i fritidsbebyggelse. I noen spesielle tilfeller, der arealet er svært bratt, kan det være aktuelt å åpne for slik løsning. Da er det kun for å begrense terrenginngrepet. Anneks er definert som en ufullstendig boenhet. Derfor er det satt at denne ikke skal være større enn 30 m<sup>2</sup>. Det er kun i spesielt bratt terreng det er tillatt anneks med underetasje, eller at garasje og anneks bygges oppå hverandre. Dette er da behandlet som dispensasjoner fra planer. Anneks og garasje i en etasje er praksisen som brukes i Øyer kommune. For å slippe å argumentere for dette i byggesaker, velger kommunedirektøren å innta det i bestemmelsen.*

*Merknaden tas kun til orientering.*

*Ad 4) Kommunen ønsker ikke terrenginngrep utover de tiltak som må gjøres for å få oppført bygninger. Det er ikke ment at terrenginngrep ikke er tillatt hvis det etter første byggetrinn skal oppføres eksempelvis et anneks noen år etterpå. Hele poenget med bestemmelsen er å begrense en utpreget planering som har vært en uheldig utvikling over tid på hyttetomtene. Dette har også et klimaaspekt i seg, og det er et mål å bevare mest mulig naturtomt også innenfor hyttefelt av typen «høystandard».*

## **Jessica og Stein Bergstrand (GBNR 131/61)**

- Mener endringene er så vesentlige at det ikke åpner for forenklet prosess etter pbl regelverk. Påpeker manglende forutsigbarhet for de som kjøper tomter, da planen endres kort tid etter første planvedtak.
- Fremfører at bestemmelsen er uklar og at det kan virke som at kommunen ønsker at hele terrassearealet skal inngå i BYA, også det som i veilederen ikke er regningsverdig.
- Fremfører at begrensning om å oppføre anneks i kun en etasje, er meget inngripende føring som ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess. Legger til grunn at garasjer må kunne ha rom for beboelse, og at anneks bør kunne huse beboelse i to etasjer. Det fremføres at det estetisk vil være bedre om byggene fikk samme arkitektoniske uttrykk som hovedhytten.
- Etterspør om siste setning i «...Det er ikke tillatt å planere større areal enn det som er nødvendig for å gjennomføre omsøkte tiltak. Inngrep for fremtidige bygninger tillates ikke.» kun relaterer seg til et tidsaspekt.

*Kommunedirektørens merknader:*

*Se merknadene gitt til Marius og Ida Dahlen Berge. Høringsinnspillet er så godt som identisk, kun bygd opp noe ulikt.*

## Statsforvalteren i Innlandet

- Er enig i kommunedirektørens vurdering mht. å bebygge tomt 60 først etter at massedeponiet er avsluttet.
- Det er i direkte strid med pbl § 28-1 første ledd dersom det åpnes opp for å kunne fradele tomter i områder som krever flomsikringstiltak. Dette kan ikke tas som endring etter forenklet prosess.
- Minner kommunen om at retningslinjer for deponering av jord- og steinmasser har blitt innskjerpa etter at planen ble vedtatt.

*Kommunedirektørens merknad:*

*Kommunedirektøren tar merknaden om brudd på pbl§ 28-1 til etterretning og endrer ikke ordlyden i bestemmelsenes pkt. 3.1 c). Sikringstiltak må være gjennomført før fradeling også kan finne sted.*

*For å utfylle kommunens veiledningsplikt, vil kommunen innta informasjon om søknadsplikt mht. mottak av masser fra interne prosjekter i bestemmelsene.*

## Innlandet fylkeskommune

- Er enig i kommunedirektørens vurdering om at punkt 1 og 2 i oversendelsesbrevet kan behandles etter forenklet planprosess. Støtter også kommunedirektørens vurdering mht. å ikke bebygge tomt 60 før massedeponiet er avsluttet.
- Det er i direkte strid med pbl § 28-1 første ledd dersom det åpnes opp for å kunne fradele tomter i områder som krever flomsikringstiltak. Dette kan ikke tas som endring etter forenklet prosess.

*Kommunedirektørens merknad:*

*Kommunedirektøren tar merknaden om brudd på pbl§ 28-1 til etterretning og endrer ikke ordlyden i bestemmelsenes pkt. 3.1 c). Sikringstiltak må være gjennomført før fradeling også kan finne sted.*

*Øvrige merknader tas kun til orientering.*